

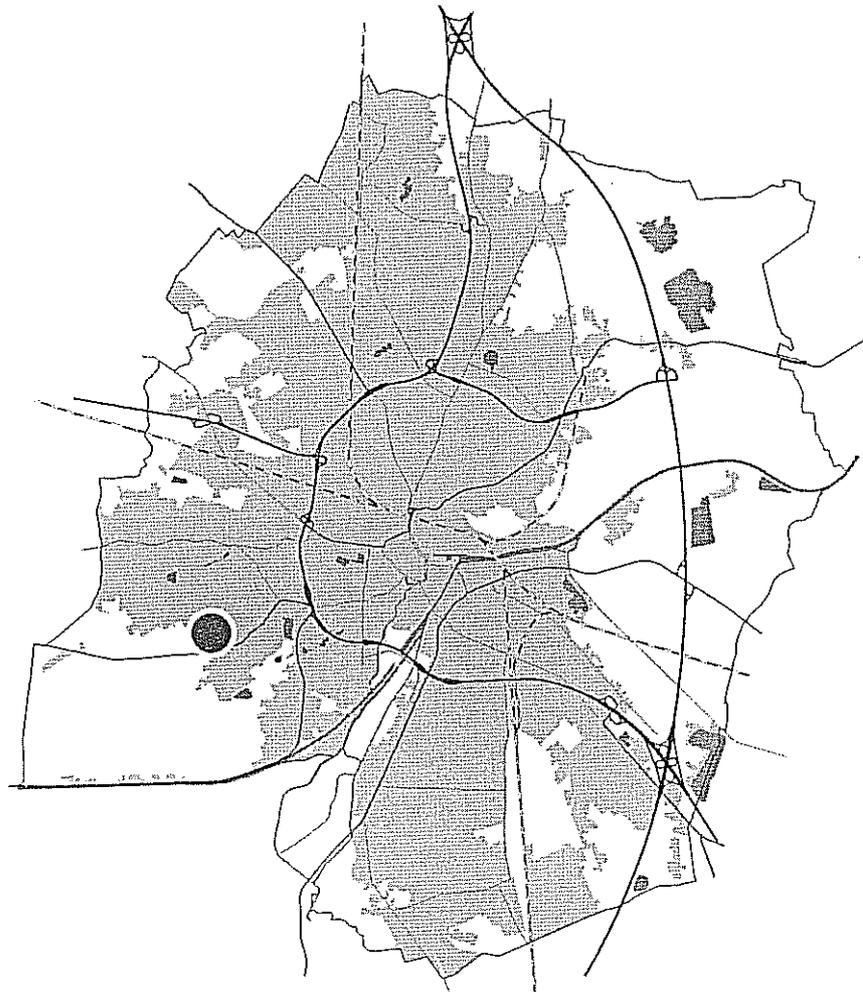


Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B (Eversten-West)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

rechtsverbindlich seit: 25. Sep. 2009



1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg hat auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 1996 (FNP '96) in der Zeit von 1999 bis 2005 die Bebauungspläne W-750 A - D für Eversten-West aufgestellt. Die Entwicklung eines attraktiven Wohnbaugebietes insgesamt für Eversten war in dieser Zeit vor dem Hintergrund eines nach wie vor bestehenden Wohnbauflächenbedarfes innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg und vorwiegend im Stadtwesten gegeben.

Anlass für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B ist, den Vorstellungen der Eigentümer zur Nutzung der nordöstlichen Teilflächen gerecht zu werden und die aufgetretenen Widerstände gegen die zurzeit rechtsverbindliche Bauleitplanung und das anhängige Umlegungsverfahren der Stadt Oldenburg auszuräumen. In der Konsequenz soll der Bebauungsplan W-750 B mit dem Ziel einer Zurückführung der oben genannten Teilflächen zu ihrer derzeit bestehenden Nutzung geändert werden. Da somit wesentliche Veränderungen der Bauflächen und der Erschließungsmaßnahmen vorzusehen sind, ist auch die Umplanung der südöstlichen Teilflächen des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 W-750 B erforderlich.

Mit der parallel zur Änderung des Bebauungsplanes W-750 B durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Fortbestehen der zum Teil vorhandenen Nutzungsansprüche geschaffen werden. Die bislang im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) dargestellten östlichen Wohnbauflächen sollen in die tatsächlich bestehenden Nutzungen als Grünflächen geändert werden. Das bislang in diesem Baugebiet angestrebte bauliche Ziel einer Entwicklung von Wohnbauflächen soll in einem überschaubaren Rahmen für diesen östlichen Teilbereich aufgegeben werden und an anderer Stelle im Stadtwesten entwickelt und somit ersetzt werden.

Ziel der Planung ist für die Änderung Nr. 1 nach wie vor, zwischen der Edewechter Landstraße und dem Kaspersweg sowie dem Schramperweg im Westen ein größeres, zusammenhängendes Wohnbaugebiet zu entwickeln. Inhaltlich sollen auf den nördlichen Flächenanteilen, die vom Kaspersweg aus erschlossen werden, Bauflächen für den Wohnungsbau in einer geänderten Form und Verringerung der Erschließungsflächen festgesetzt werden. Die östlich benachbarten Grünflächen bzw. geplanten Wohnbauflächen sollen als private Grünflächen, entsprechend der jetzigen Nutzung als private Weidefläche (Pferdeweide), festgelegt werden. Des Weiteren ist das bislang nördlich geplante größere Regenrückhaltebecken nunmehr im Süden neu anzuordnen, da eine Flächenverfügbarkeit in absehbarer Zeit für den jetzigen Standort nicht erreicht werden kann. Auf die südwestliche Gemeinbedarfsfläche wird zugunsten einer weiteren Wohnbaufläche als Baugebiet und zum Ausgleich der aufgegebenen nordöstlichen Wohnbauflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes W-750 B verzichtet. Hier soll annähernd der eigentlich festgesetzte Bedarf an Wohnbauflächen zumindest teilweise ersetzt werden.

schlagswasser ist aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund sind bereits mehrere Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes W-750 B geplant worden. Mit der Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes werden Regenrückhalteflächen, die bereits im Norden vorgesehen waren, nach Süden verlagert werden und entsprechend in einer dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Der Stadt Oldenburg liegen aus der Beteiligung der verbindlichen Bauleitplanung der bisherigen Bebauungspläne keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Kampfmittel oder andere militärische Altlasten befinden.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen im Übergangsbereich zwischen den Everstener Geestinseln und dem südwestlich angrenzenden Wildenlohsmoor in der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Hausbäke-Niederung und dem sich daran anschließenden Naturschutzgebiet Everstenmoor. Gekennzeichnet ist der Planbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche, in der sich Grünland und Acker abwechseln und die noch von Kleinstrukturen gekennzeichnet ist. Entlang der Edewechter Landstraße befinden sich alte Hofstellen mit altem, wertvollem Baumbestand. Der Planbereich selbst ist Teilbereich des Baugebietes Eversten-West, das nach Westen wie auch nach Süden hin zur offenen und unbebauten Landschaft liegt. Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg sind als grundlegende flächenbezogene Ziele für den oben genannten Funktionsraum u. a. die Sicherung und Entwicklung naturnaher Strukturen und ordnungsgemäßer Landwirtschaft in Grünland- bzw. Ackerbereiche, die Anlage von Entwicklungsachsen für den Biotopverbund, die Anlage von Grünverbindungen/Grünwegen sowie die Schaffung von alleeartigem Baumbestand genannt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in erster Linie durch Gartenbaubetriebe (Gemüseanbau, Staudengärtnerei und Baumschulen) sowie durch Grünlandflächen (Gewinnung von Futter, Beweidung mit Pferden und Rindern) und vereinzelt Ackerbauflächen geprägt.

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Bodentypen, der im nördlich gelegenen Teil von schwach grundhassem, mittlerem Podsol-Gley bestimmt wird und unter landwirtschaftlicher Nutzung mit geringfügiger Veränderung der Profile und Bodeneigenschaften zu rechnen ist, kommt dem Schutzgut Boden eine mittlere Bedeutung zu (Wertstufe B). Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem nördlichen Teil zwischen 0,40 m und 0,80 m unter der Geländeoberfläche. Südlich angrenzend herrscht mittlerer, örtlich flacher Gley-Podsol mit meist Orterde bei örtlichem Tiefumbruch vor, dessen mittlerer Grundwasserstand zwischen 0,80 m und 1,30 m unter Geländeoberfläche liegt.

Gemäß Landschaftsplan hat das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate (100 - 200 mm/Jahr bei einer Versiegelung von unter 10 %) und wird somit als Bereich von besonderer Bedeutung für das

Verglichen mit den tatsächlichen, momentanen Gegebenheiten ist festzustellen, dass mit dem Beginn der Bebauung die damit einhergehenden Wirkungen auf den Menschen verbunden sein werden. Dazu zählen zuzätzliche verkehrs- und baubedingte Emissionen sowie Emissionen aus der Heizenergieversorgung der Gebäude. Damit in Verbindung stehen natürlich dann auch entsprechende Auswirkungen auf die Luft und das Kleinklima. Eine Erheblichkeit der Auswirkungen ist hier jedoch auszuschließen.

Im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen bzw. bei der Anlage der erforderlichen Regenrückhaltungen werden Eingriffe in den Boden erfolgen und es kommt zu entsprechenden Versiegelungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Landschaft:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes im Übergang zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet Hausbäke-Niederung, Naturschutz- und FFH-Gebiet Everstenmoor). Nördlich und östlich grenzt es an den bisherigen Siedlungsrand am Kaspersweg und die Landesgehörlosenschule, im Süden an den weitestgehend bebauten Bebauungsplan W-750 A. Im Bereich der Edewechter Landstraße befinden sich alte landwirtschaftliche Hofstellen, die das nördlich angrenzende Land als Grünland, Acker, Gemüsebau und Baumschule/Gärtnerei schon seit Jahrzehnten nutzen. Durchzogen wird das ganze Areal durch zahlreiche naturnahe Gräben, des Weiteren ist es durch linearen Altbaumbestand im Osten und Nordwesten gekennzeichnet. Vereinzelt stehen Solitäräume verstreut im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für Flora/Vegetation.

Gemäß Lageplan (LP) Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Brutvögel. Aufgrund des linearen Alteichenbestandes sowie der im Gebiet vereinzelt vorhandenen Bäume und Sträucher ist jedoch mit baum- und strauchbrütenden Vogelarten zu rechnen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass besonders in den Alteichen Arten gem. Anhang A der EG-Artenschutzverordnung (z. B. Habicht, Sperber, Mäusebussard) als Brutvögel vorkommen.

Für Fledermäuse ist der Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet, und hier besonders die linearen Gehölzstrukturen, dienen den Fledermäusen in erster Linie als Jagdgebiet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Altbaumbestände den Tieren auch als temporäre Quartiere (z. B. Wochenstuben) dienen.

Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzial mit z. B. Gräben als Laichgewässer, Erwerbsgartenbauflächen/Baumschulflächen und Grabenrandstreifen mit Sukzessionsstadien (z. B. Altgras, Brombeergestrüpp) als mögliche Überwinterungshabitate, wird das Plangebiet als Bereich von mittlerer Bedeutung für Amphibien eingestuft.

Für Reptilien ist das Plangebiet von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet wird als Bereich von mittlerer Bedeutung für Heuschrecken eingestuft. Süd- bzw. westexponierte und somit besonnte Randbe-
reiche der Saumstrukturen im Übergang zur intensiveren Grünlandnut-
zung stellen potenzielle Lebensräume für diese Tiergruppe dar.

Für Libellen ist der Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung. Aufgrund
der linearen Saumstrukturen (Gräben, Ruderalvegetation entlang der Grä-
ben mit Brombeergebüschen) mit Übergängen zum Grünland handelt es
sich besonders für Großlibellen um potenzielle Jagdgebiete.

Das Plangebiet wird als Bereich von mittlerer Bedeutung (mit Tendenz
zum Bereich von besonderer Bedeutung) für Laufkäfer eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Grundwasserneubildung (aufgrund
des Bodentyps bzw. der Flächennutzung: Versiegelung < 10 %;
100 - 200 mm Niederschlag/Jahr). Es handelt sich somit um einen Bereich
von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wobei es sich um
einen Bereich mit (sehr) geringem Sorptions- und Puffervermögen bei ho-
her Gefahr des Nitrat-, Nährstoff- und Schadstoffeintrags in das Grund-
wasser handelt.

Der mittlere Grundwasserstand im gesamten Plangebiet liegt bei 8 bis
10 dm unter Geländeoberkante.

Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Grundwasserneubildung
erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden:

Der Planbereich liegt im Bereich von Gley bzw. Gley-Podsol unter forst-
oder landwirtschaftlicher Nutzung und erreicht eine mittlere Bedeutung für
das Schutzgut Boden. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 8 bis
10 dm angegeben.

Die betroffenen Flächen werden zurzeit noch landwirtschaftlich, in erster
Linie Grünlandnutzung, geringfügig Ackerbau und gartenbaulich (Baum-
schule, Staudengärtnerei) genutzt.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes kommt es auf ca. der Hälfte des
Geltungsbereiches durch Überbauung und weitgehende Versiegelung zur
Zerstörung des gewachsenen Bodengefüges und somit zu einer erhebli-
chen Zerstörung und Verlust des Bodens. Als Folgen der Flächenversie-
gelung werden die ökologischen Funktionen des Bodens erheblich ge-
stört. Die natürliche Bodenfunktion geht somit weitgehend verloren. Die
andere Hälfte des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche von Be-
bauung freigehalten. Eine Beeinträchtigung des Bodens ist hier nicht zu
erwarten.

Durch diverse Festsetzungen (z. B. Grünflächen) soll eine unverhältnismäßige Versiegelung verhindert werden und eine eingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung erreicht werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Nicht betroffen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Aufgrund der grundsätzlichen Entscheidung der Stadt Oldenburg, die Planungsabsichten für einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-750 B zu ändern, ist für den nordöstlichen Teilbereich eine den derzeitigen Eigentumsverhältnissen angepasste Bauleitplanung für die betroffenen Flurgrundstücke vorgesehen.

Die nördlichen rückwärtigen Gärtnerflächen am Kaspersweg sollen nach wie vor als reine Wohnbauflächen (WR) festgesetzt werden, um eine städtebauliche Arrondierung der bereits westlich hiervon bestehenden Wohnbaugebiete zu erreichen. Der südlich dieser rückwärtigen Wohnbauflächen bereits festgesetzte Grünzug als öffentliche Grünfläche ist geringfügig an den Planungsanspruch für diese erste Änderung des Bebauungsplanes angepasst worden. Der von West nach Ost festgesetzte Grünzug bleibt somit erhalten und erfährt nach Osten eine Aufweitung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weidefläche" entsprechend den geltend gemachten Nutzungsansprüchen des Eigentümers. Die Rücknahme der festgesetzten Wohnbaufläche (WR/WA) für ca. 2/3 dieses Flurgrundstückes und der nunmehr angestrebte Erhalt dieser Grünflächen geht einher mit einer Nichtinanspruchnahme von ca. 14 000 m² für die bislang festgesetzten Wohngebietsflächen. Die östlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf, der hier angesiedelten Landes-Gehörlosenschule behalten somit nach Westen einen größeren zusammenhängenden Grünbereich als private Grünflächen in ihrem Bestand. Diese anteiligen Flächen sollen auch in der parallel durchgeführten Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes 1996 als Grünflächen dargestellt werden.

Um einen annähernden Ersatz der bislang östlich festgesetzten Wohnbauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B für den Änderungsbereich zu erreichen, ist auf die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen in diesem mittigen Bereich der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet worden, da diese Funktionen nunmehr an anderer Stelle angeboten und ermöglicht werden sollen. Um dennoch dem städtebaulichen Konzept weiterhin Folge zu leisten, ist im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan stattdessen ein kleineres Baugebiet mit einer gleichen Erschließung als Ringstraße von Süden erschlossen und mit Anbindung an die Haupteerschließungsachse geplant. Dieses Wohnbaugebiet wird ebenfalls als reines und allgemeines

Wohngebiet (WR/WA) von Nord nach Süd gestaffelt festgesetzt. Diese Wohnbauflächen entsprechen den bisherigen Darstellungen des FNP '96.

Des Weiteren ist als Ersatz für die bislang nach Nordosten entwässernden Regenrückhalteflächen im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ein neu geplante Regenrückhaltebecken im Südosten vorgesehen und der Rückstau der bereits hergestellten Entwässerungsgräben im weiteren westlich gelegenen Bebauungsplanbereich sowie eine Erweiterung des nördlichen Rückhaltebeckens im Bereich des Bebauungsplanes W-750 C vorzusehen. Nach wie vor kann die Vernetzung der Grünflächen mit den angebundenen Regenrückhaltemaßnahmen nach Süden zur Fuchsbäke gewährleistet werden. Der nördliche Anschlusspunkt der Entwässerung des bereits verwirklichten Baugebietes des Bebauungsplanes W-750 A ist mit einer Druckrohrleitung nach Südwesten in die bestehenden Regenrückhaltegräben umgeleitet worden. Hieraus folgernd werden diese südöstlichen Flächen anteilig als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Für diese neu zu schaffenden Entwässerungsebenen haben bereits Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde, dem Entwässerungsverband und dem zuständigen Träger dieses Belanges, dem Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) stattgefunden. Auf der Grünfläche für das neu geplante Regenrückhaltebecken ist, als Ersatz für die sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen der aufgegebenen Gemeinbedarfsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B eine anteilige überlagernde Festsetzung als (Holz-)Plattform auf der Regenrückhaltefläche dieser öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese Vorsorgefläche ist als Gemeinbedarfsfläche für einen späteren Bedarf unter entsprechender Trägerschaft für z. B. ein "Stadtteilhaus" oder eine "Gemeinbedarfseinrichtung" vorgesehen.

Mit der Ausweisung der Wohngebiete als reine Wohngebiete (WR) und als allgemeine Wohngebiete (WA) soll das Planungsziel der bislang geltenden Planungsabsicht weiterhin erhalten bleiben, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtwesten gerecht zu werden. Das Angebot an künftigen, auch familiengerechten Wohnbauflächen innerhalb des Oberzentrums Oldenburg kann für das städtebaulich zusammenhängende Areal Eversten-West bedarfsgerecht in Teilabschnitten weiterhin verwirklicht werden. Auch dieses Planungsziel gilt aus dem bislang geltenden Bebauungsplan W-750 B weiterhin. Vorrangig für die Umsetzung der bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanung ist es nach wie vor, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen umzugehen und unterschiedliche Wohnformen in Teilbereichen für eine maßvolle Verdichtung der Bebauung anzustreben. Neben der Einfamilienhausbebauung, vorwiegend in den Randbereichen der Baufelder, sind auf den Grundstücken in den innenliegenden Wohnbaugebieten Ketten- und Doppelhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind an besonderen Punkten der Baufelder Einzelbauten als sogenannte Punkthäuser für mehrgeschossigen Wohnungsbau (zwei Vollgeschosse) als maßvolle Solitärbauten geplant. In den Baufeldern abseits der Edewechter Landstraße werden analog der benachbarten Bebauungsplangebiete reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die weiter südlich liegenden Bauflächen werden als allgemeine

Wohngebiete (WA), wie auch in den benachbarten Bauflächen für die Wohngebiete, festgesetzt.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen ist die Aufgabe der Tierhaltung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes im Westen mit der Bereitstellung der Wohnbauflächen aus städtebaulicher Sicht eben für den landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-750 C unabdingbar verknüpft. Die landwirtschaftliche Nutzung in dem angrenzenden Bebauungsplan muss mit der Umsetzung der Planung im Rahmen der Umlegung aufgegeben werden. Hierzu ist der Eigentümer grundsätzlich bereit. Es ist mit diesem Landwirt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um zum Zeitpunkt der Erstanlage der Erschließung der Wohnbauflächen für das westlich liegende Baufeld des Änderungsbereiches Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B die Aufgabe der Landwirtschaft zu erreichen. Mit den städtebaulichen Verträgen insgesamt, sowohl mit dem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb dieses Bebauungsplangebietes als auch der weiter nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe am Kaspersweg, ist eine einvernehmliche Lösung zum Zeitpunkt der Erschließung der geplanten und hiervon betroffenen Wohnbauflächen möglich, so dass eine Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung selbst entbehrlich wird.

Den Immissionsbelastungen durch die Landesstraße L 828, der Edewechter Landstraße, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu differenzierten Lärmpegelbereichen und deren Schalldämmmaßen als passiver Schallschutz der Baukörper Rechnung getragen.

Im vorbelasteten Bereich, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten (Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"). Eine Verringerung der Immissionen durch aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) scheidet aufgrund des vorhandenen Landschaftsbildes, geprägt durch eine geschlossenen Baumbestand nördlich der Edewechter Landstraße (L 828), sowie aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten und des zukünftigen Ortsbildes aus. Als wirksamer Schutz bleibt somit die Anordnung von Abstandsflächen sowie die Empfehlung bzw. Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Die Anordnung von Abstandsflächen entlang der Edewechter Landstraße widerspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung, durch eine konzentrierte sichtbare Bebauung entlang der Hauptverkehrsverbindung Gebäude anzuordnen, die einer Straßenbebauung gerecht werden. Deshalb werden in diesem Bereich besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") gestellt, so dass eine gute Wohnqualität erreicht werden kann. Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von dem Lärmpegelbereichen, in dem die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht

sich auf den Tageszeitraum. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gem. DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Die Lärmpegelbereiche werden durch die Verkehrsgeräusche der Edewechter Landstraße als Landesstraße und der geplanten Hauptzufahrt in das Plangebiet bestimmt. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche verlaufen in den Mischgebieten (MI) und den Wohngebieten (WA/WR) sowie den hierzu angrenzenden Straßenbegrenzungslinien der jeweiligen Verkehrsflächen parallel in den Abständen, die sich aus der Tabelle der textlichen Festsetzungen ergeben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der erforderliche Schallschutz, allen rechtlichen Anforderungen genügend, in die Planung eingestellt. Eine evtl. geringe Geräuschvorbelastung muss hingenommen werden.

Die Anforderung an das Plangebiet aus der Sicht der städtebaulichen Zielsetzung, des Umweltschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Hinblick auf städtebauliche Belange, vorhandene Infrastruktur, übergeordnete Erschließung, dem nach wie vor bestehenden Wohnraumbedarf vorwiegend im Stadtwesten und der vorhandenen Wohnqualität "Wohnen im Grünen" wird hier trotz der vorhandenen Immissionsbelastungen eine Ausweisung von Wohngebietsflächen für richtig erachtet. Aus städtebaulicher Sicht werden die städtebaulichen Belange den Belangen des Immissionsschutzes vorangestellt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorwiegend der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen sowie den städtebaulichen Belangen, hier den künftigen Wohnraumbedarf für einen Teil des Stadtgebietes zu decken und eine Verknüpfung mit den vorhandenen Siedlungsbereichen des bestehenden Stadtteils Eversten zu ermöglichen, soll durch eine ausgewogene Abwägung beider Belange Rechnung getragen werden. Da im Geltungsbereich dieser Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-750 B seit 2005 vorhanden ist, werden mit der Überplanung der bisherigen Bauflächen keine weitgehenden Veränderungen der gesamten Versiegelung des Planungsgebietes einhergehen. Dennoch sind im Änderungsbereich in Teilbereichen dieser neuen Baugebietsausweisungen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber den städtebaulichen Belangen zurückzustellen, während mit den Grünflächen im nördlichen Teil der Planung sowie den vernetzten Grünbereichen östlich und westlich dieses Änderungsbereiches diese Belange gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung durch die Plangebietsausweisung berücksichtigt werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die überplanten neuen Wohnbauflächen im nördlichen Bereich werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, wobei in bestimmten Teilen des Gebietes der jeweiligen Wohnform entsprechend nur max. zwei Wohneinheiten sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Hierbei soll die Umsetzung des Planungszieles, eine maßvolle Verdichtung der Bebauung zu gewährleisten, auch aus der ehemaligen Rahmenplanung

vom Grundsatz her beibehalten werden. Desgleichen werden im südlichen Bereich reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA) mit den gleichen jeweiligen Wohnformen festgesetzt. Die Festsetzungen auf den Flurgrundstücken des Bereiches Kaspersweg 83 A bleiben unverändert bestehen und werden insgesamt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B übernommen.

Da zwischen dem Wohnbaugebiet und der Mischgebietsausweisung südlich dieses Änderungsbereiches die innenliegende Haupterschließungsachse mit einem Abstandsgrün von ca. 15,00 m zu den Wohngebieten im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B geplant ist und Wohnnutzungen Bestandteil der Gebietsausweisung des Mischgebietes sind, kann ein verträgliches Nebeneinander der südlich vorhandenen festgesetzten Mischgebiete und der geplanten geänderten Wohnbaugebiete aus städtebaulicher Sicht gewährleistet werden.

Die Baugebiete werden aufgrund des Lärmeintrages durch Verkehrslärm der Landesstraße L 828 Edewechter Landstraße in Lärmpegelbereiche für die Wohngebiete (WR/WA) und die südlich vorhandenen Mischgebiete (MI) gegliedert, um passive Lärmschutzmaßnahmen durch ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile der jeweiligen Baukörper als Mindestwerte der Luftschalldämmung zu erreichen. Hierzu dient auch die textliche Festsetzung § 5 zu Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen.

In der Regel wird die offene Bauweise und entsprechend der vorgesehenen Bebauung von Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 bei einem Vollgeschoss sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen für Doppelhäuser bzw. Kettenhäuser festgesetzt. Weiterhin werden in allen Baugebieten die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen sowie bei zwei Vollgeschossen die Traufhöhen als max. Höhen festgelegt, da die Höhen baulicher Anlagen im Sinne der nachbarschützenden Wirkung auf immer kleiner werdenden Grundstückspartellen nicht zu große Differenzen aufweisen sollten. Das jeweilige Straßenniveau dient hierbei als Festlegung der maßgeblichen Bezugspunkte. Im Bereich der Punkthäuser ist eine reduzierte Geschosszahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt und mit einer max. Firsthöhe von 12,50 m beschränkt. Diese Solitärbauten als Geschosswohnungsbau sollen eine maßvolle Verdichtung auf möglichst geringer Grundfläche bei nicht oder gering geneigten Dachformen (Flachdächer oder Zeltdachformen), max. als "Zweispänner" mit ca. vier bis sechs Wohneinheiten, konzipiert werden. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese Gebäude den Anspruch einer weiterhin maßvollen Verdichtung des Gebietes ermöglichen. Mit der textlichen Festsetzung § 3 zu Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist, wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B festgesetzt, weiterhin vorgesehen, dass unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie von sonstigen Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen ist. Ausdrücklich ist hiermit nicht gemeint, dass seitlich einer baulichen Anlagen (als Hauptbaukörper) in Verlängerung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)

diese Nutzungen ausgeschlossen sind. Um eine Begrünung der jeweiligen Stellplatzanlagen zu erreichen, ist ab drei Stellplätze je ein heimischer, standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Des Weiteren ist auf privaten Flächen für das Abstellen von vier oder mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten eine Umpflanzung mit heimischen und standortgerechten Pflanzen in Form einer Hecke festgesetzt worden, um diesen Stellplatzanlagen einen gestalterischen Rahmen zu geben. Um dem Schutzanspruch der als zu erhalten festgesetzten Bäume innerhalb des Plangebietes gerecht zu werden, ist deren Erhalt und deren Schutz über die vegetations- und freiflächenbezogenen Festsetzungen des § 4 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Die entgegenstehenden Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B treten für diesen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes insoweit außer Kraft, wie sie von diesen Festsetzungen überdeckt werden und betroffen sind.

3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung (NBauO)

Wie bereits unter Pkt. 1 und 3.1 erläutert, ist Ziel der Planung, ein städtebaulich anspruchsvolles Gebiet für die geplanten Bauflächen dieses neuen Stadtteils insgesamt zu entwickeln. Um bestimmte städtebauliche Absichten zu verwirklichen und um Eigenarten eines neuen Gebietscharakters hervorzuheben, sollen gestalterische Festsetzungen (gem. § 98 NBauO) in dem Satzungstext integriert werden.

Ausgehend von den in der Örtlichkeit vorhandenen prägenden Gegebenheiten verfolgte die Rahmenplanung die Absicht, der geplanten Siedlung Eversten-West ein markantes Profil zu geben, welches bestehende und neue städtische Elemente vereint und gleichermaßen genügend Spielraum bei der individuellen Ausgestaltung der Bebauung gewährleistet. Für diese städtische Gesamtgestaltung des Quartiers sind die Baufelderinseln im Norden beispielhaft zum Teil eingefasst worden durch Gabionen. Die Entwässerungszüge zwischen den Baufeldern sowie die Grünzüge zwischen bestehender und neuer Bebauung als auch die Punkthäuser, Straßen, Plätze und das vernetzte Fuß- und Radwegenetz sind städtebauliche Elemente zur Gestaltung des Gebietes.

Zur Unterstützung dieser Absicht soll dem städtebaulichen Erscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 56 der NBauO ein gestalterischer Rahmen gesetzt werden. Der Gestaltungsrahmen soll sich an stadtbildprägenden Strukturen sowie dem bestehenden Siedlungsbereich und den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der zukünftigen Bebauung belassen. Mit der textlichen Festsetzung § 6 zu bisherigen Festsetzungen wird auch festgesetzt, dass die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 56, 97 und 98 der NBauO als gestalterische Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes W-750 B (Eversten-West) weiterhin bestehen bleiben.

3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Änderungsbereiches umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Zustand von Natur und Landschaft wird in den Bereichen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unter Beibehaltung des vorhandenen Geländeniveaus nicht gravierend verändert, zumal die Erdarbeiten für die Anlage von Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Regenrückhaltebecken bis auf die Verschiebung des nördlichen größeren Beckens nach Süden bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B planungsrechtlich vorbereitet wurde. Die bestehenden Grünstrukturen, d. h. die Großgehölze, die Gräben, Feldreine und Feuchtbiotope, werden so weit wie möglich in die Planung integriert und sind mit dem nördlichen, neu zu gestaltenden Grünzug sowie dem Erhalt der größeren Pferdeweide als vernetzende Elemente Bestandteil der sich vom Landesbildungszentrum für Hörgeschädigte im Osten bis zum Schramperweg im Westen entlang der Baufelder herzustellenden Grünachse. Des Weiteren sorgen die geplanten neuen Gräben und naturnahen Rückhaltemaßnahmen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung sowie Verbesserung dieser öffentlichen Grünflächen.

3.5 Erschließung

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird über eine Stichstraße mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m an den Kaspersweg angebunden. Der südliche Bereich der Wohnbaugebiete wird nach wie vor über die Haupterschließungsachse der öffentlichen Verkehrsflächen des rechtsverbindlichen Teiles des Bebauungsplanes W-750 B an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für die südlich liegende neue Haupterschließungsstraße wird ein Regelquerschnitt von 13,00 m festgelegt, diese ist bis zum Einmündungsbereich in der Erstanlage der Straße südlich des Geltungsbereiches bereits hergestellt.

Die innerhalb der Baufelder geplante Ringstraße sowie die nördliche Umfahrt des Angers sind auf einem Niveau als Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer und Pkw mit einem Gesamtmaß von 6,50 m im Querschnitt vorgesehen, um der städtebaulichen Identität der einzelnen Wohnbaufelder und der Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer Rechnung zu tragen. Lediglich die südliche Spange entlang des Straßenangers ist mit 5,00 m im Querschnitt für diesen Straßenabschnitt ausgelegt.

Eine Aufhöhung der Bauflächen für die allgemeinen und reinen Wohngebiete (WAWR) ist für das notwendige Maß nach den anerkannten Regeln der Technik für die Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Einfassung der Baugebiete soll, auch um das gestalterische Planungsziel der Rahmenplanung nach wie vor weiter zu verfolgen, als nördliche Abgrenzung der Böschung zu den jeweiligen Regenrückhaltebecken erhalten bleiben. In dem Baugebiet selbst ist eine kleinere Platzfläche direkt an der geplanten Baufläche für ein sogenanntes "Punkthaus" angeordnet. Hier ist unter Umständen auch öffentliches Parken vorgesehen, so dass in diesem Bereich eine Sicherung (Geländer, Brüstung etc.) für den öffentlichen Ver-

kehrsräum notwendig sein wird. Im östlichen Randbereich wird hier ein ca. 5,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen zum Erhalt des vorhandenen Baumes und um dem Prinzip des Anschlusses der öffentlichen Verkehrsflächen an öffentliche Grünflächen Folge zu leisten, festgesetzt. Zusammen mit den gestalterischen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen innerhalb der Ringstraßen werden in ausreichendem Maße öffentliche Parkplätze innerhalb der Wohngebietsflächen, vorwiegend auf der Außenseite der Ringstraße, zur Verfügung gestellt werden.

Um ein Rad- und Fußwegenetz sicherzustellen, sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zusätzliche Fuß- und Radwege geplant, die das Plangebiet mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpfen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie der weiteren technischen Infrastruktur wird mit dem künftigen abschnittsweisen Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die bereits hergestellte Trafostation sowie ein Telekommunikationsverteiler sind im Zuge der Umsetzung der geänderten Planung in die westliche Verkehrsfläche (Platzfläche im Bereich des westlichen Baugebietes) zu verlegen.

Es ist vorgesehen, den neuen Stadtteil Eversten-West insgesamt durch eine Erweiterung des bestehenden ÖPNV-Netzes für die Haupterschließungsstraße parallel zur Edewechter Landstraße anzubinden.

Die EWE NETZ betreibt in der Stadt Oldenburg im Namen der VWG ein Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DCWG-Arbeitsblättern W 405 und W 313 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf erfolgt als Grundschutz mit 96 m³/Std.. Es sind Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, in einem Umkreis von ca. 300,00 m vorzusehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist nur entlang der Edewechter Landstraße sichergestellt. Die rückwärtigen, neu geplanten Wohnbauflächen insgesamt und auch die Flächen des Änderungsbereiches können wegen des geplanten Grünzuges für das südliche Baugebiet nicht von Norden an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen werden. Zur Sicherung der Entsorgung im gesamten Planbereich ist im Zuge des abschnittsweisen Ausbaus der Verkehrsflächen die Verlängerung des Schmutzwasserkanals im Norden von der Straße Kaspersweg und im Süden von der Straße Edewechter Landstraße für die einzelnen Baugebiete erforderlich.

Gemäß dem Nds. Wassergesetz sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Beordnung der Oberflächenentwässerung verpflichtet. Die Einleitung eines Grundabflusses in die Fuchsbäke ist zulässig und gemäß Nds. Wassergesetz erlaubnispflichtig. Da auf den Grundstücken wegen der hohen Grundwasserstände nur eine teilweise Oberflächenwasserversickerung bzw. -rückhaltung möglich ist, werden über die offenen Gräben der öffentlichen Grünflächen sowie der umfangreichen Regenrückhaltebecken nördlich im Bereich der Bebauungspläne W-750 B und C

und südlich im Bereich des Bebauungsplanes W-750 D die Oberflächenentwässerungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen hergestellt. Der vorhandene Graben östlich des neu geplanten Wohnbaugebietes wird in der Änderung Nr. 1 von Nord nach Süd teilweise neu hergestellt und im Bebauungsplan dargestellt, um die ordnungsgemäße Entwässerung in diesem Bereich sicherzustellen. Ein Anschluss an das Regenrückhaltebecken im Süden bzw. den nördlichen Graben ist gewährleistet. Die Fuchsbäke südlich der Edewechter Landstraße dient hierbei insgesamt als Vorflut und bedarf eines Um-/Ausbaus. Für die Anlage der entwässerungstechnischen Maßnahmen sowie den Ausbau selbst ist zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Ein Spielplatz ist im nördlichen öffentlichen Grünzug des Plangebietes festgesetzt. Die Größe des Spielplatzes ist auf die prognostizierte Einwohnerzahl bzw. Anzahl der Kinder in bestimmten Altersgruppen abgestimmt, die sich in den neuen Wohngebieten ansiedeln werden. Bei dem geplanten Spielplatz soll es sich um einen wohnquartiersbezogenen Spielplatz handeln. Der Einzugsbereich für den Spielplatz beträgt rd. 500 m und deckt somit den Bedarf innerhalb der Plangebiete W-750 B und W-750 A.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Wertarbeiten gemacht werden, sind gegenüber der Regierungsvertretung meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.6 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden in dem festgesetzten Umfang für erforderlich gehalten, da hier auch die Unterbringung der Oberflächenentwässerung notwendig ist. Des Weiteren dienen die öffentlichen Grünflächen dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen mit Baumreihen und Gräben sowie der Sicherung des Landschaftsbildes. Im nördlichen Teil soll der geplante Grünzug von West nach Ost als Frischluftschneise eine Aufwertung für die Naherholung als angelegte Parklandschaft sowohl für das neue Wohnbaugebiet als auch für die bestehenden Wohnviertel im Bereich des Kaspersweges ermöglichen. Somit dient die geplante Grünflächenausweisung auch dem bestehenden Siedlungsbereich des Stadtteiles Eversten. Da, wie bereits vorweg beschrieben, den Eigentümerinteressen entgegengekommen werden soll, wird die nordöstliche Fläche als private Grünfläche mit der bestehenden Nutzung als "Weidefläche" festgesetzt. Hiermit gehen Veränderungen einher, die das vormals geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten betreffen. Dieses Regenrückhaltebecken wird nach Südosten in eine neu festgesetzte öffentliche Grünfläche verschoben. Ebenfalls ist der bislang dort festgelegte Spielplatzstandort um ca. 100,00 m nach Westen in den Bereich der öffentlichen Grünfläche verschoben worden. Die wesentlichen Flächen des öffentlichen Grünzuges im nördlichen Bereich sowie des ca. 20,00 m breiten südlichen Grünzuges bleiben nahezu unverändert bestehen und werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B, auch als Maßnah-

menflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

3.7 Immissionen/Emissionen, Altlasten, Rüstungsaltpasten

Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich für alle Bebauungsplangebiete W-750 A - D getroffen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten werden. Ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wird in Teilbereichen der Bauleitplanverfahren durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Diese bewirken, dass durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet wird. In § 5 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B ist die Tabelle der Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen dargelegt. Diese Festsetzungen werden gleichlautend in § 5 der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B übernommen und gelten entsprechend.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche I bis V geben die rechnerischen Werte nach DIN 1409 an. Die Beurteilung der verkehrlichen Lärmsituation ist anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die jeweils festgesetzten Gebietsausweisungen erfolgt. Der Vergleich der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass in den Mischgebieten entlang der Lärmquelle Edewechter Landstraße die höchsten Überschreitungen auftreten. Nach Norden in den zurückliegenden allgemeinen Wohngebieten (WA) und den in weiter nördlich bzw. innenliegenden reinen Wohngebieten (WR) nimmt die verkehrliche Lärmintensität kontinuierlich ab. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die dargestellten Lärmpegelbereiche II bzw. III in einer Tiefe von ca. 50,00 - 60,00 m maßgeblich. In den allgemeinen Wohngebieten im Lärmpegelbereich III ist eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von max. 4 dB(A) möglich, so dass hier ein Schalldämmmaß für Außenbauteile von 30 dB(A) notwendig ist. Im Lärmpegelbereich II ist eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2 dB(A) möglich, so dass hier ebenfalls ein Schalldämmmaß für Außenbauteile von 30 dB(A) notwendig ist. Der nördliche Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegt bereits unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und kommt somit ohne passiven Lärmschutz aus. Die ausgewiesenen reinen Wohngebiete (WR) liegen mind. 130,00 m hinter der geplanten neuen Hupterschließungsstraße und ca. 230,00 m von der Hauptlärmquelle der Edewechter Landstraße entfernt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Anteil an reinen Wohngebietsausweisungen eingehalten werden.

Auf den Teilen der gekennzeichneten Flurgrundstücke nördlich am Kasperweg und südwestlich im Bereich des neu geplanten Regenrückhaltebeckens sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der vielfältigen gewerblichen Nutzungen resultiert der Verdacht einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser an diesen Standorten, an denen mit Wasser und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Diese anteiligen Flächen sind im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen kenntlich ge-

macht. Im Zuge einer Umsetzung dieser Planungsflächen sind weitere Untersuchungen bzw. die ordnungsgemäße Behandlung dieser Altlastenflächen durchzuführen.

Mit der Weiterentwicklung der Rahmenplanung Eversten-West wurde bereits der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover beteiligt. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass innerhalb des Planungsbereiches keine Bombardierung erkennbar ist. Gegen die vorgesehenen Nutzungen bestehen in Bezug auf Kampfmittel somit keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Rüstungsaltlasten gefunden werden, wird umgehend um Benachrichtigung der zuständigen Behörden hierfür gebeten.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt: (Geltungsbereich)	ca. 79 700 m ²
Wohnbauflächen:	ca. 25 960 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 5 445 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca. 15 820 m ²
Private Grünflächen:	ca. 32 475 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Erschließung werden im Zuge des Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB), für das der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 18.03.2002 die Umlegungsanordnung (nach § 46 BauGB) und der Umlegungsausschuss am 18.06.2002 die Einleitung (nach § 47 BauGB) beschlossen hat, ermittelt. Anschließend kann gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg für den jeweiligen Bereich der Bebauungsplangebiete und der abschnittswisen Baugebietsentwicklung eine Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden. Entsprechend wird mit den Kosten für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft verfahren. Nach § 135 a ff. BauGB kann ein Kostenerstattungsbetrag zur Deckung der Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz einschl. der Bereitstellung der Flächen hierfür erhoben werden.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Stadtgebietes von Oldenburg. Über das öffentliche Grundeigentum hinaus ist geplant, durch einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die Nutzung der Grundstücke dauerhaft zu sichern. Für den Änderungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B gelten die Festsetzungen und Maßgaben zu Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B weitergehend.